lax889889.com 299520.xyz

2020年7月广州房地产市场报告

POLY INVESTMENT CONSULTANCY

保利投顾研究院

2020年8月

liaohan.net nblax520.com

VISIT…

lax889889.com 299520.xyz

市场概览 “淡季不淡”，交投氛围较活跃

宏观和行业环境

1.经济：广州二季度GDP增速转正，上半年同比-2.7%，低于全国；基建表现突出，制造业生产和投资弱势，生物医药、网购等新动能增势好

2.行业：中央首提“及时科学精准调控”，紧盯过热城市；年中政治局会议措辞中性，调控中性基调持续；**广州花都人才绿卡申办重提6个月社保，南沙有收紧风声**；全市预售证全流程网办

一级土地市场

1.供求：供应年内新高，成交环比↓21%，且以底价成交为主，增城流拍明显增加

2.房企：阳光城、金科首进增城“抄底”；8月可重点关注横沥岛、白云湖等地块

二级商品房市场

1.供应：环比微增5%，同比↑61.6%（中心区和近郊去年同期供应少，同比去年同期翻倍）

2.成交：“淡季不淡”，7月新房成交93万㎡，同比↑ 23%，环比持平；增城、黄埔、花都成交强势，南沙受深莞外溢辐射拉动明显。7月二手房成交127万㎡，同比↑ 33%， 环比↑ 10%，创2018年下半年来新高，“卖一买一”链条持续激活。7月整体热度维持6月水平，一是经济修复向好、货币环境宽松；二是供应放量带动。

保利投顾研究院 保利投顾研究院

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

保利投顾研究院

业务联系：赵先生15521229620
邮箱：research@polyic.cn

咨询服务领域

市场监测研究

- 宏观及行业政策及影响分析
- 土地市场监测
- 新房及二手房监测
- 典型项目剖析
- 房地产市场趋势研判

投资策略研究

- 城市群/都市圈投资价值及进驻策略研判
- 城市进入研究
- 城市/区域/板块深耕投资策略研究
- 地块投资可研

项目前期研究

- 项目前策定位
- 商业定位及运营研究
- 产业规划及运营研究
- TOD/文旅/产业等特色项目前期研究

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

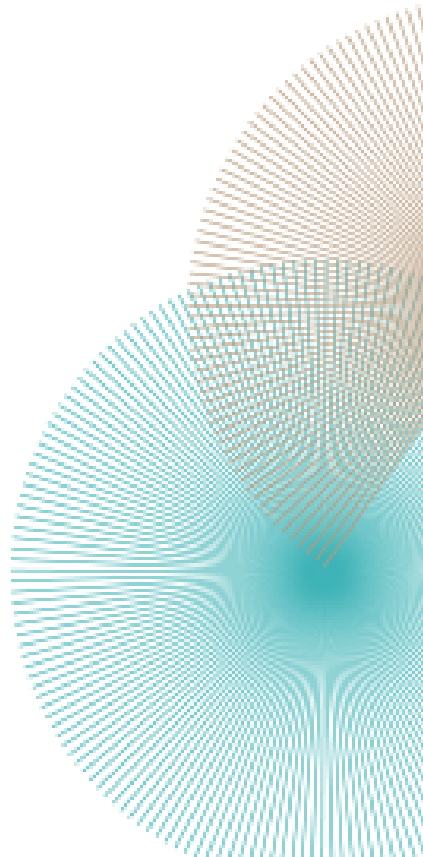
CONTENT

FOR FUTURE

01. 宏观和政策环境

02. 土地市场特征及趋势研判

03. 商品房市场特征及趋势研判

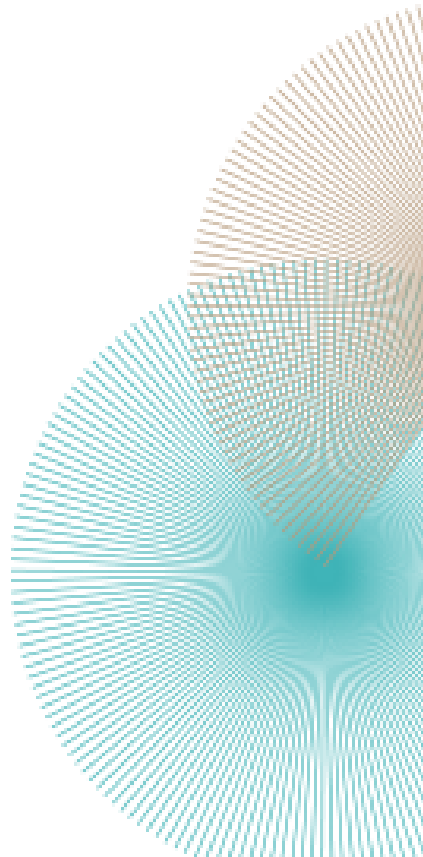


liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

PART ONE

宏观政策环境



liaohan.net nblax520.com

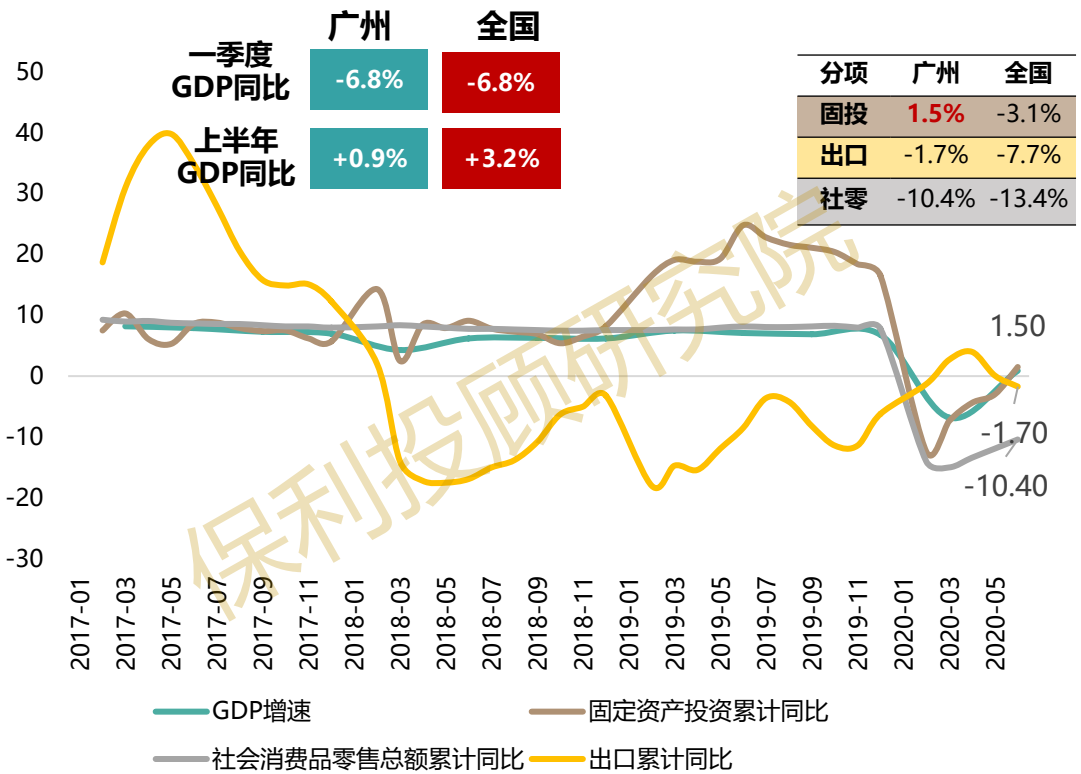
lax889889.com 299520.xyz

01 宏观经济环境

二季度GDP增速转正，上半年同比-2.7%，低于全国；基建表现突出，新动能增势好

广州二季度GDP增速转正（+0.9%，全国3.2%），上半年GDP同比-2.7%（全国-1.6%），**回升动能弱于全国水平。**上半年数据分细项看，**二产弱势**（工业增加值增速-7.7%，明显低于全国水平），**三产较稳**：①**固投转正，其中基建表现亮眼**，明显高于全国水平，房地产和制造业投资表现弱于全国。②出口下降1.7%，社零降10.4%，其中批发零售业回升动能较疲乏（-7.5%）。③**新动能加快成长**，生物医药、人工智能等新兴产业逆势增长，占GDP比重26%；高技术制造业、网购消费发展提速。

图：广州累计GDP增速水平



数据来源：广州市统计局，保利投顾研究院整理

图：广州上半年GDP分项增速水平比较

分项		广州	全国
按基础产业结构类别	第一产业	4.4%	0.9%
	第二产业	-7.0%	-1.9%
	#规模以上工业增加值	-7.7%	-1.3%
	第三产业	-0.8%	-1.6%
投资端	基建	4.7%	-2.7%
	房地产开发投资	-7.9%	1.9%
	工业投资	-0.6%	-1.8%
	#制造业投资	-9.3%	-2.5%
生产端（产值）	汽车制造 电子产品制造 石油化工制造	-13% -6.2% -3.2%	/
新动能	高技术制造业增加值	1.5%	4.5%（规上）
	实物商品网上零售额	31.6%（限额以上批发零售业）	14.3%

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

02 基建及产业发展环境

国家、省、市、区级多主体出台政策促广州基建完善、产业发展落地

基建方面，发改委批复大湾区城轨规划，2022年前广州将有197亿元的工程启动建设。**产业**方面：①广东省出台80条金融举措支持粤港澳大湾区发展。②广州优化营商环境草案：推进长/珠三角等城市户籍准入年限在广累计认可。③荔湾大坦沙国际健康岛2020-2030年产业规划公示：打造医、疗、研、养、游全产业链，以广州呼吸中心、国际医疗服务为核心打造“一心一轴一环两核”格局，到2030年医疗健康产业营收500亿元，目前已完成路网扩建，区政府、新加坡凯德集团正加速推进整岛建设。

图：涉及广州的基建和产业相关动态

国家发改委批复粤港澳大湾区城际铁路建设规划：2022年前启动广清城际广州北至广州段、广州东站改造工程、广州至广州南联络线、广州东至新塘五六线工程建设，**预计投资197亿元。**

广东省出台80条金融举措支持粤港澳大湾区发展，包括扩大金融业对外开放、支持各类跨境业务等。5月，央行发布30条金融政策支持大湾区建设，四次提及广州，**期交所和保险业开放逐步落地，或利好南沙明珠湾起步区**；绿色金融试验区加快发展，**涉及花都迎宾大道沿线的绿色金融街**。

图：广州征求优化营商环境条例 （草案）要点

《**广州市**优化营商环境条例》**征求意见稿**：1.完善人才积分落户政策，**推动长三角、珠三角城市户籍准入年限在我市累计认可**；2.建立健全粤港澳大湾区人才引进平台，支持粤港澳人才合作示范区先行先试。

点评：长三角、珠三角户籍准入年限在广州累计认可，相当于**降低在广州的落户年限要求（目前要求4年社保方可积分入户）**。如政策获通过，能加速人才和人口集聚，**客观上，对房地产市场也形成更多的需求支撑。**

图：大坦沙健康医疗生态岛规划格局图

资料来源：保利投顾研究院整理

liaohan.net hblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

03 行业政策环境-中央基调

首提“及时科学精准调控”，紧盯过热城市，行业调控中性基调持续

724副总理主持的房地产行业座谈会上新提“紧绷这根弦”、“及时科学精准调控”，广州为参会城市；**730政治局会议**延续二季度“重提房住不炒，促进房地产市场平稳健康发展”的论调，与2018-2019年严厉措辞比较，本次**提法较为中性**。各地方调控方面，杭州、宁波、深圳、东莞等过热城市进一步收紧政策，此外福建等微调人才、落户等。预判下阶段行业调控仍将延续中性冷处理态度，紧盯过热城市。

图：中央对行业调控的态度

724房地产座谈会

- **会议内容：要坚持从全局出发，**牢牢坚持房住不炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、房价、预期，因城施策、一城一策，**从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，**确保市场平稳健康发展：①高度重视市场出现的新情况新问题，时刻绷紧调控这根弦，推进落实好长效机制。②全面落实城市政府主体责任，及时采取有针对性的措施。③实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入。④要发挥财税政策作用，有效调节住房需求。
- 座谈会参会城市：北、上、深、**广州**、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙。

730政治局会议

- ✓ 延续二季度“重提房住不炒，促进房地产市场平稳健康发展”的论调。
- ✓ **与2018、2019年的严厉措辞比较，此次提法较为中性。**

资料来源：保利投顾研究院整理

图：7月以来各地政策

类型	城市	政策内容
购房政策类	杭州	①高层次人才家庭优先购房，限售5年；②加大“无房家庭”倾斜力度
	宁波	扩大限购范围，新增镇海区、北仑区部分区域；加大土地供应力度
	深圳	限购2套，户籍家庭3年社保或非户籍家庭5年社保，限贷最高需8成首付
	东莞	二手房限购，首套1年、二套2年社保，个税不作为审核材料；限售2年变为3年
	南京	针对人才优先选房及支持刚性购房需求，发布摇号与选房细则
公积金类	临安	公积金贷款比例上调，有房或有过按揭记录者，首付由3成变为6成
	长春	住房公积金第二次申请贷款利率上浮10%
	内蒙古	同户籍家庭成员不可使用公积金贷款
市场整治类	海南 深圳	①海口、三亚等查处7家违规销售的房企和中介、4名骗购住房的个人； ②深圳要求各中介机构、从业人员不主动散播转发不实信息
土拍类	绍兴	推行“限地价，竞配建”，限制宅地年涨幅上限（三个区不超过4.5%，其中镜湖新区不超10%），并提高最小增价幅度。
落户类	福建	对福州市辖区、厦门市取消连续居住年限要求
人才类	江门	对A-G类紧缺适用人才提供3-200万元一次性购房补贴和其他补贴
保障房类	宁波	六区无住房家庭可优先认购1套商品住房，政策适用所购房屋限售5年；房企需提供不少于50%的可售房源供无房家庭优先认购

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

03 行业政策环境

花都人才绿卡申办重提6个月社保，外围区有政策趋严风声；预售证全流程网办，精简手续

广州为724座谈会参会城市，会上提出“紧绷这根弦”，近日花都、南沙等外围区域较宽政策有趋严风声：**花都人才绿卡申办重提需缴纳6个月社保**，但社保补缴存在一定操作空间；**传闻南沙人才购房有所收紧**；**白云人才购房针对新房，**属于此前政策条款内。此外，广州**商品房预售许可证核发业务将实行全流程网上办理**，仅为材料和流程精简；发布标定地价更新成果；并开展为期一年的住宅工程质量提升行动。

图：广州调控政策变动情况

花都：办理“花卡”需6个月社保

- ✓ 政策内容：办理花都区人才绿卡，**重提需在花都区连续缴纳6个月社保**，并且社保缴纳的公司是在花都区注册的。
- ✓ 但疫情原因，可实现**社保补缴，存在一定操作空间。**

南沙：传闻人才购房有所收紧

- ✓ 政策内容：中级及以上专业技术资格、本科及以上学历等可购一套房。
- ✓ **据传闻，中级职称证书认定有所收紧。**

白云：人才政策仅针对在四镇内购买新房

- ✓ 政策内容：在白云区学习、工作连续满一年，大专等人才在白云四镇内享受广州市户籍居民同等待遇（2020.03）
- ✓ 具体操作：只能购买一手商品房，**属于原政策条款内，非再度放松。**

点评：广州**为724副总理座谈会点名城市之一**，会上提出“紧绷这根弦”，花都、南沙等外围区域较宽松政策有趋严可能。

资料来源：保利投顾研究院整理

图：其他行业相关政策要点

广州自8月1日起，全市商品房**预售许可证核发业务将实行全流程网上办理**，统一收件清单和审批标准，申报材料压缩比例超过50%，企业法人对材料负责，并增设短信提醒功能督促相关部门跟进办理。自此，市住房局全部行政许可事项实现100%全网办。后续将进一步优化**预售款监管账户开设、价格备案时点**等流程 。**在审批制度改革道路上迈出的又一大步，更多的是材料和流程精简。**

市规划局公布2020年城镇国有建设用地标定地价成果，8月1日起施行：①扩大了标定区域及标准宗地；②标定地价总体地价水平方面，办公用地、住宅用地、公共服务（类别二）地价水平有小幅提高。这土地市场价值参考标准，**主要为国有土地使用权出让评估提供参考。**

广州将开展为期一年住宅工程质量提升专项行动。落实好住宅装修分户验收“一户一册”制度；交楼前查验质量潜在问题；推广实施工程质量潜在缺陷保险制度。

广东省就共有产权房出台新规：①面向城镇无房家庭，一户限购一套；②承租人产权份额不低于50%；③住房建面不超过120㎡（**广州：以建面90㎡以下的为主**）；④满5年允许转让所持产权份额（**广州： 2年后可进行内部转让**）等。该新规自2020年9月1日起施行，有效期5年。

保利投顾研究院 保利投顾研究院

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

05 小结与后市展望

宏观环境

经济	● 广州二季度GDP增速转正，上半年同比-2.7%，低于全国 ● 分细项看，基建表现突出，制造业生产和投资弱势，此外生物医药、网购等新动能增势好
产业基建	● 国家、省、市、区级多主体出台政策促广州基建完善、产业发展落地

房地产行业政策

全国	● 首提“及时科学精准调控”，紧盯过热城市；政治局会议措辞中性，行业调控中性基调持续
广州	● 花都人才政策收紧，南沙有收紧风声 ● 预售证全流程网办，实质为流程精简；并将开展一年的住宅工程质量提升行动

展望后市：

①广州经济继续复苏，基建将继续发力，制造业复苏空间较大

②广州行业政策环境整体维稳，部分前期放松幅度较大区域或有小幅收紧可能

保利投顾研究所

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

PART TWO

土地市场特征及趋势研判

liaohan.net nblax520.com

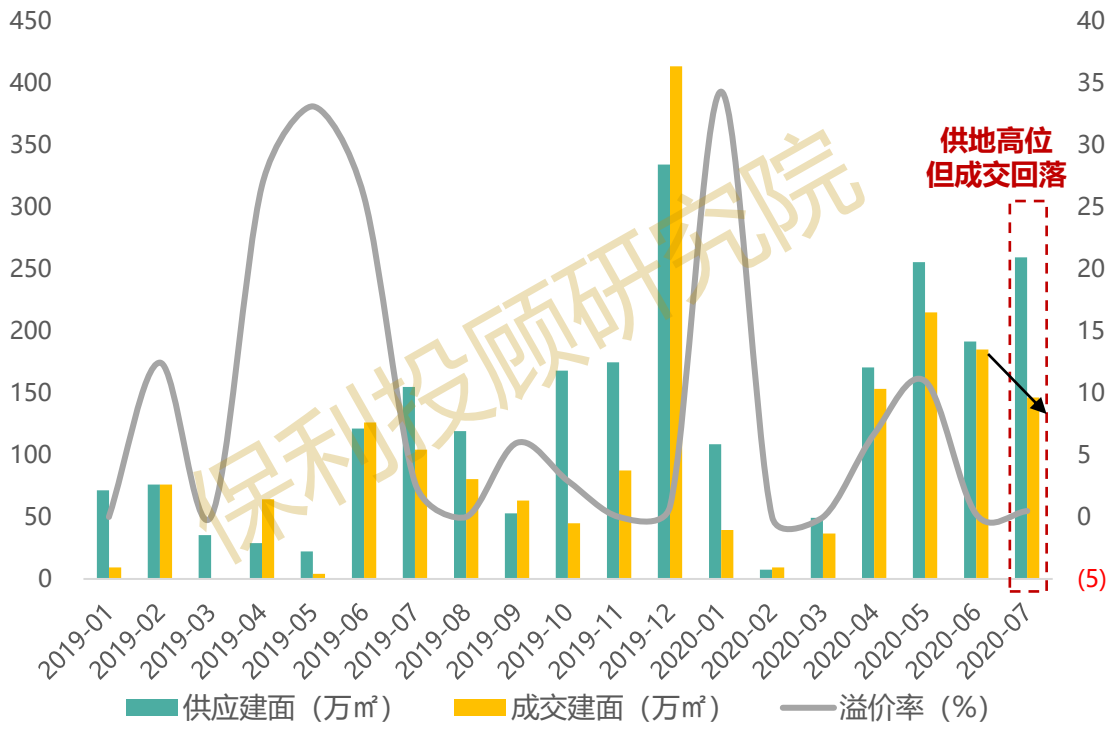
lax889889.com 299520.xyz

01 供求量价

供应年内新高，成交量跌，且以底价成交为主，增城流拍明显增加

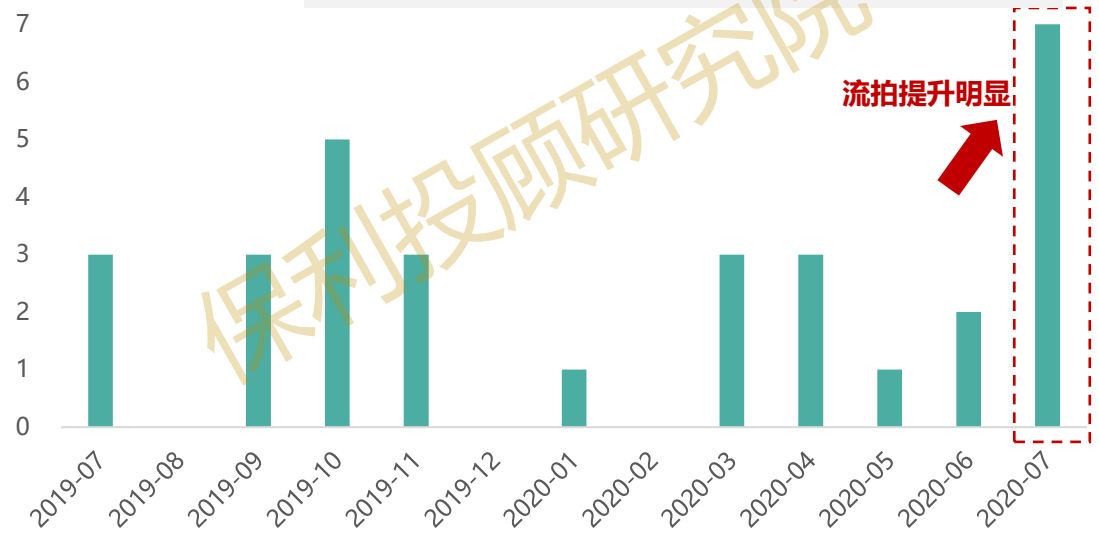
7月供应涉宅地建面260万㎡，**创年内新高**；但**成交规模有所下降**，总建面147万㎡，环比跌21%，具体出让9宗涉宅地（黄埔2宗，南沙2宗，增城5宗），市场**价格预期不高**，绝大多数**为底价成交**。本月外围地块供应占比增加，流拍提升，**增城7宗**周边配套等素质较差的**地块流拍。**

图：广州宅地供求情况



图：7月广州宅地流拍数量情况

增城流拍7宗，建面82万㎡，总价68亿元
位于石滩、中新、正果、永宁街、增江街
基本为素质差地块：如石滩镇地块位于增城火车站片区，但生活配套较欠缺；永宁街地块距离13号线新塘站3公里，附近有流量大盘合景誉山国际，竞争压力较大



资料来源：保利投顾研究院整理

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

03 房企投资

阳光城、金科首进增城“抄底”；月度Top1时代竞得3宗旧改地；恒大、新世界落子旧改

阳光城、金科首进增城：阳光城获新塘地，建面10万㎡，楼面价12820元/㎡，溢价7%；金科底价获坑贝村宅地，建面9.6万㎡，楼面价10381元/㎡； **中海首次在增城公开拿地：**获荔城宅地，建面5.6万㎡，楼面价13770元/㎡，溢价25% 。**区域性房企时代**积极补仓，**摘**总建面83万㎡**3宗旧改留用地**，总价达100亿元。**7月4个旧改村项目成功招商**，1个南沙项目被恒大签约，勤诚达和新世界均有落子增城。

图：房企布局及拿地情况

阳光城	• **首进广州时间**：2016年6月 • **典型项目**：阳光城江湾壹号，阳光城丽景湾，阳光城翡蓝澜花园
金科	• **首进广州时间**：2018年6月 • **典型项目**：金科博翠明珠，金科集美御峰
中海	• **首进广州时间**：1993年 • **典型项目**：中海花湾壹号，中海左岸澜庭，中海熙园 • **其他信息**：此前在增城合作开发保利中海金地大国璟
时代	• 加大投资布局，月度No.1：7月竞得3宗涉宅地，总建面83.9万㎡，以总价102亿元位列房企拿地排行第一名，其中2宗位于黄埔科学城，1宗位于南沙黄阁镇，均为旧改留用地，需介入旧改

◆ **阳光城、金科**分别竞得1宗增城宅地，**首进增城；**中海首次公开市场竞得增城地块； **时代通过旧改留用地积极补仓。**

资料来源：保利投顾研究院整理

图：7月广州旧改合作情况

区域	旧改项目	用地面积（万㎡）	预计投资额（亿元）	合作房企
南沙	大岗镇龙古村	23.9	16.5	恒大
增城	新街村	49.8	30.8	合汇+俊发
增城	宁西下元村	302.3	35.0	勤诚达
增城	大旺岗合作社	6.5	5.0	新世界

资料来源：保利投顾研究院整理

保利投顾研究院

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

PART THREE

商品房市场特征及趋势研判

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

01 全国视角看广州

广州7月强劲，成交领跑一线城市；去化周期在一线城市中相对较低

（1）成交量：广州7月商品房成交量同比增17.7%，领跑一线城市，增幅超多个华东热点城市，同比增势强劲，整体交投氛围较好；

（2）库存：广州商品房整体库存量2372万㎡，在一线城市中仅次于北京，但去化周期较京沪更短，略长于深圳，但去化周期与华东、西部等强二线相比更长。

表：部分重点城市商品房成交对比

城市	5月同比（%）	6月同比（%）	7月同比（%）
广州	**-7.2%**	**4.8%**	**17.7%**
北京	6.8%	-16.1%	**6.9%**
上海	-4.4%	-5.7%	**13.8%**
深圳	-30.2%	0.8%	**-1.5%**
杭州	-0.5%	58.2%	**14.6%**
南京	65.8%	36.3%	**8.9%**
苏州	12.4%	96.9%	**-3.7%**
成都	23.3%	16.2%	**7.1%**
厦门	-1.9%	24.7%	**78.3%**
青岛	0.2%	6.6%	**24.1%**

资料来源：保利投顾研究院整理

表：部分重点城市商品房库存及去化周期

城市	库存（万㎡）	去化周期（月）
广州	**2372**	**23.7**
北京	2694	37.2
上海	2305	30
深圳	979	22.7
杭州	1315	10.2
南京	2012	20.6
苏州	1426	17.5
成都	1722	11.4
厦门	687	44.3
青岛	3189	20.8

备注：上海、杭州、南京、青岛数据更新至6月

保利投顾研究院

liaohan.net nblax520.com

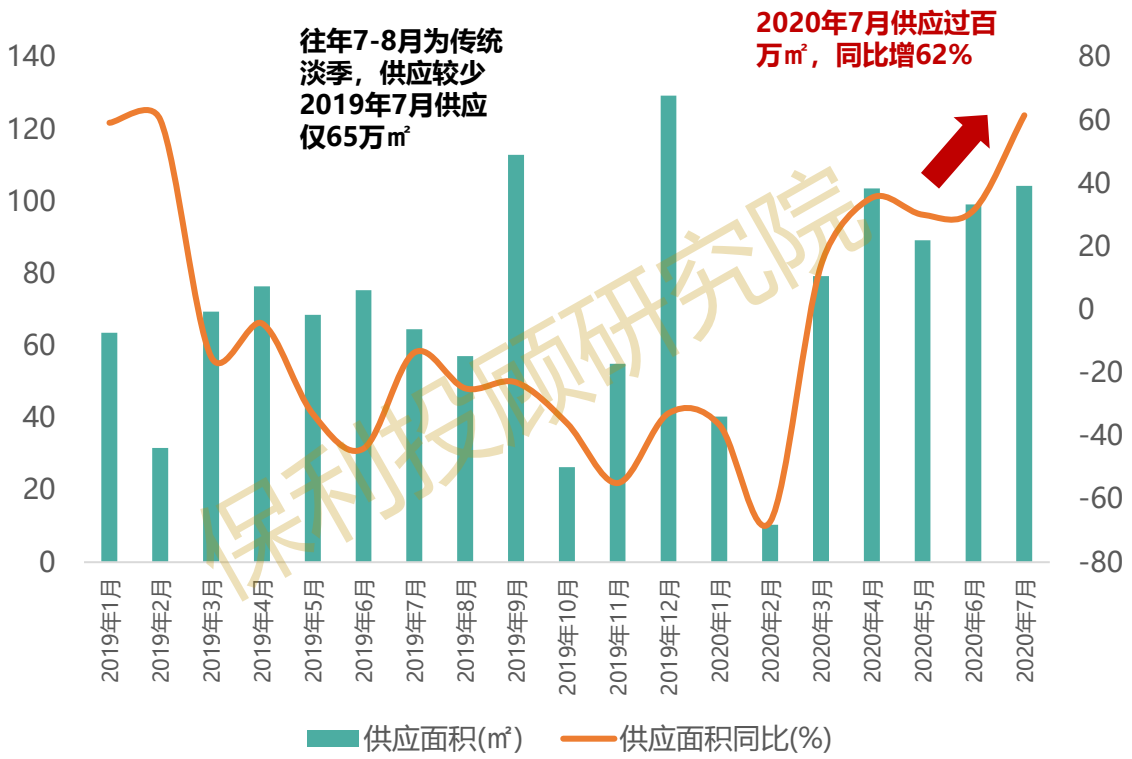
lax889889.com 299520.xyz

02 全市供应

年中节点后供应仍维持高位，近郊与南沙同比增长强劲，远郊环比增长多；后市供货较充足

年中节点后供应未有回落，7月全市**商品住宅供应104万㎡**，环比微增5%（主要受远郊增城、南沙、花都拉动），**同比增长61.6%**（中心区和近郊去年同期供应少，同比去年同期翻倍）。同时，7月下旬有多个项目拿预售证，预售建面73万㎡，预计8月供应仍较为充足，此外8月底-9月可能迎来供应高峰，迎接九十月传统旺季，部分项目预计8月底首开入市，如万科花地湾。

图：广州新建商品住宅月度供应面积（万㎡）



表：7月各区域新建商品住宅供应规模及主力供应项目

区域	6月供应（万㎡）	7月供应（万㎡）	同比
天河	5.26	0	/
越秀	0	0	/
荔湾	4.38	2.22	/
海珠	0	0	/
白云	6.52	2.75	/
中心五区	**16.16**	**4.97**	去年同期为“0供应”
黄埔	17.05	14.45	130%
番禺	12.74	9.97	143%
近郊	**29.79**	**24.42**	**135%**
南沙	23.2	40.2	82%
花都	5.06	9.36	42%
增城	17.64	24.09	30%
从化	7.32	1.29	-81%
远郊	**53.22**	**74.94**	**38%**

资料来源：保利投顾研究院整理

保利投顾研究院
liaohan.net nblax520.com

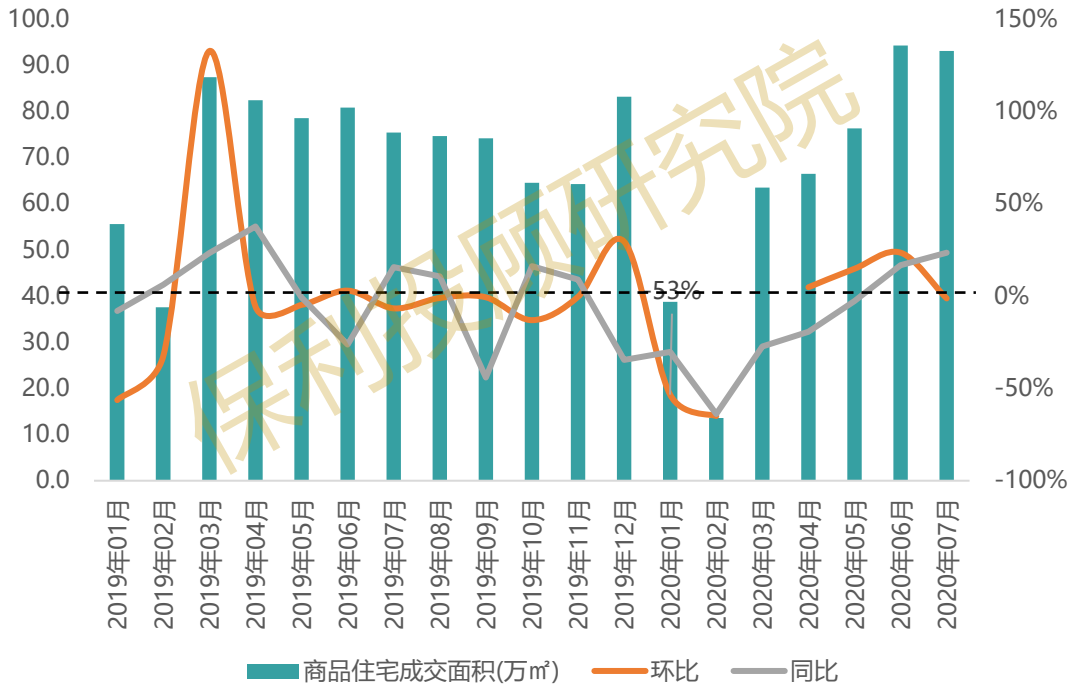
lax889889.com 299520.xyz

03 全市成交

“淡季不淡”，商品住宅成交量高位企稳，同比增长2成

7月全市商品住宅成交维持6月的高位，商品住宅成交规模为近四年高位。整体成交面积93万㎡，环比微跌1%（天河跌52%，番禺跌11%），同比增长23%（花都、增城、黄埔、天河同比增幅四成及以上），成交量亦为**2017年来同期的新高。**一方面，受经济持续向好修复、相对宽松的货币环境等利好带动，楼市热度维持；另一方面供应放量保证成交量高位企稳。

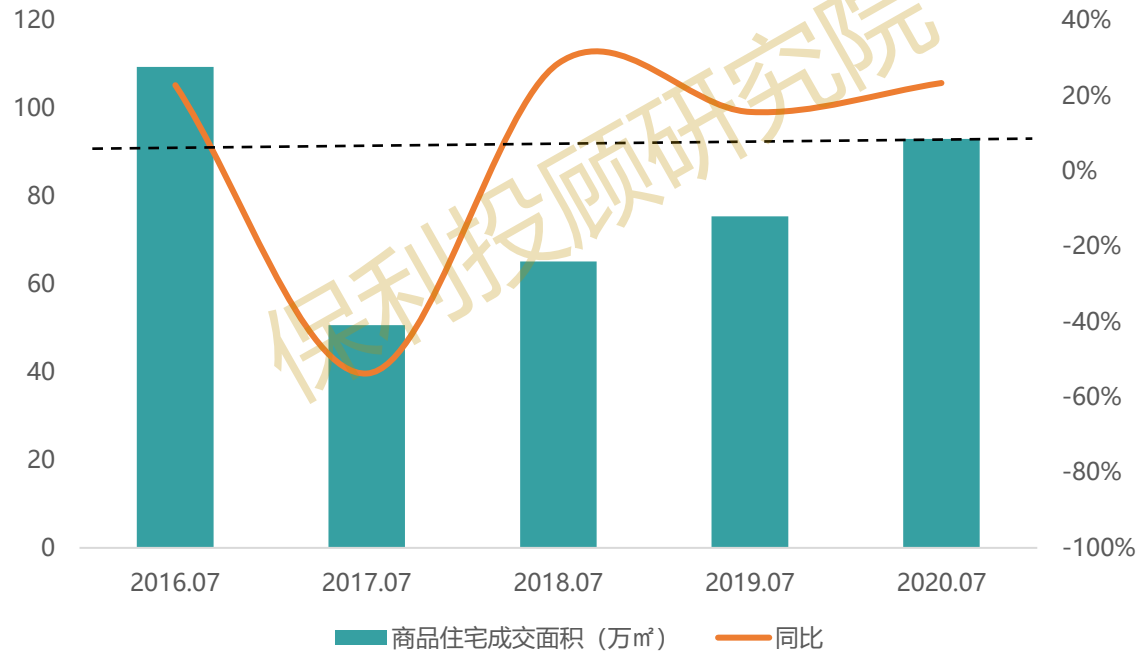
图：广州商品住宅月度成交情况



注：受2020年2月成交基数过小影响，3月成交环比368%

资料来源：保利投顾研究院整理

图：近5年7月商品住宅成交情况



liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

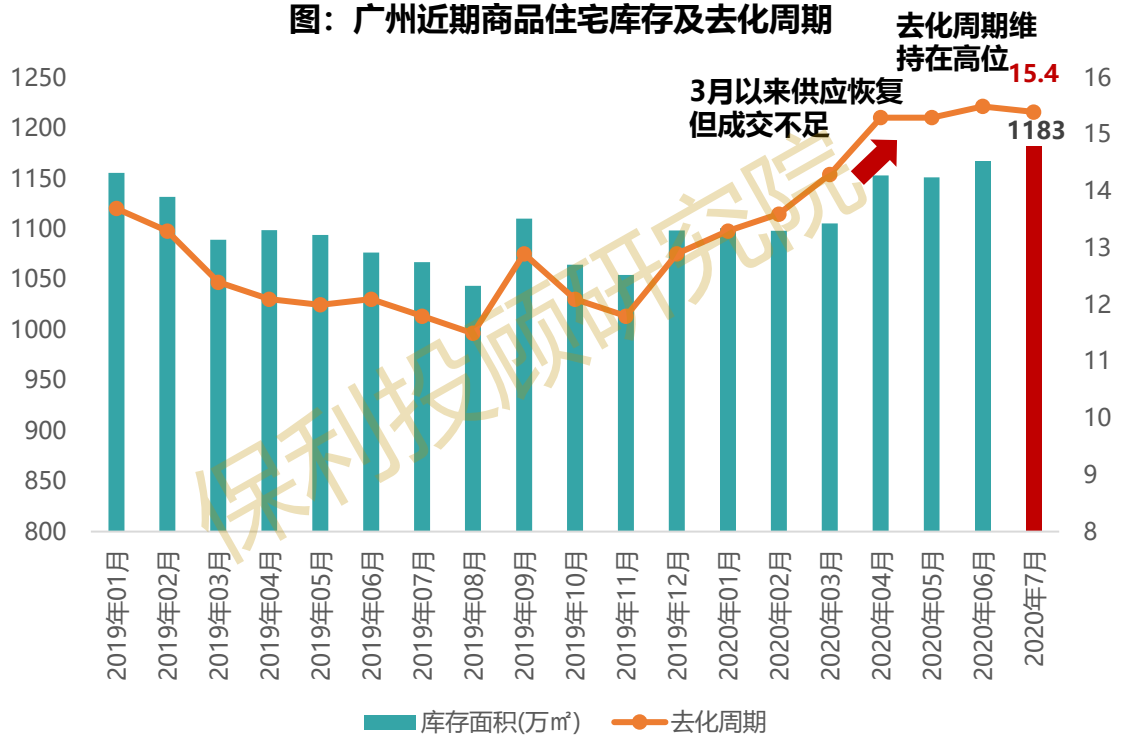
04 全市库存和去化周期

库存达近5年来新高，白云库存周期较长，增城、南沙库存有上升压力

（1）全市：3月以来供应持续放量，库存规模持续上升，但成交较好的势头下去化周期基本持平。截至7月底，库存规模达**1183万㎡，为近5年以来新高**，去化周期持续高位维持在**15个月。**

（2）各区域/板块库存压力：中心五区库存有所下降，压力主要集中在**白云区**；外围区域的**增城、南沙**库存有所上升，后期上升压力仍存；**花都**库存量大，去化周期25个月，且人才政策有一定收紧趋势，后市压力增大。

图：广州近期商品住宅库存及去化周期



备注：去化周期=库存量/近12个月月均成交面积

数据来源：保利投顾研究院整理

表：广州部分区域/板块库存异动表现

区域	7月库存（万㎡）	去化周期（月）	趋势
中心五区	247.7	20.0	白云区北部项目陆续入市，区域库存压力加大
黄埔	93.5	10.1	整体库存量不高，去化周期短
番禺	140.0	20.9	市桥板块高价项目陆续入市，整体去化较慢
南沙	224.1	22.9	深莞外溢客增加，加快去化速度
增城	223.4	12.0	**库存总量较大，去化压力仍存**
从化	68.9	21.9	市场偏冷，去化速度慢
花都	185.5	25.0	人才政策或收紧，去化压力增加

liaohan.net hblax520.com

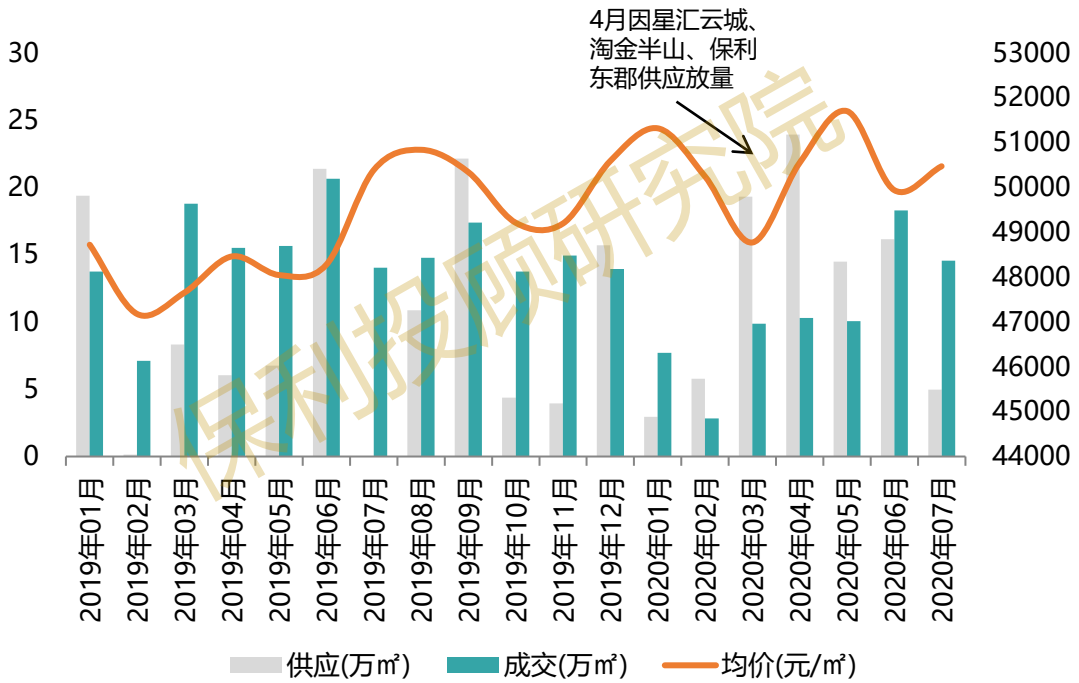
lax889889.com 299520.xyz

05 分区楼市特征-中心区

半年冲刺后供应环比降幅明显；成交环比回落，同比基本持平

7月中心区整体供应5万㎡，环比降73%，去年同期0供应；成交14.6万㎡，环比跌20%，同比微涨3.8%，供应不足导致成交有所下滑。**分区域看**，**荔湾**主力供应板块广钢供应仍不足，整体成交平淡，其余板块货量供应亦有限；**天河**上月保利天汇开盘去化8成，带动成交量同比大增66%，但缺货导致环比下跌5成；**白云**区整体延续6月态势，环比微跌，成交同比涨27%，保利珑玥公馆项目首开和续销较好。

图：中心区域新建商品住宅市场供求价



图：中心区域新建商品住宅市场情况及典型项目表现

区域	7月供应量	7月成交量	市场整体情况	个盘表现
荔湾	**供应**:2.2万㎡ 去年同期0供应 环比：-49%	**成交**:5.19万㎡ **同比**：-21% **环比**：+4%	**成交主力仍集中广钢，本月无大开盘，整体成交平淡**	凯德双桥8号频繁推售特价房源，周均成交上升20%
天河	**供应**:0万㎡	**成交**:3.3万㎡ **同比**：+66% **环比**：-52%	整体缺货，保利天汇二期开盘去化近80%	保利天汇开盘涨价5000元/㎡去化仍较佳，其余项目收筹、尾盘阶段
白云	**供应**:2.75万㎡ 去年同期0供应 环比：-2%	**成交**:4.25万㎡ **同比**：+26.5% **环比**：-2.3%	延续6月整体热度	保利珑玥公馆开盘低于吹风价，整体去化理想

资料来源：保利投顾研究院整理

备注：中心五区包括：天河、海珠、荔湾、越秀、白云，海珠区及越秀区在售项目较少，未在右表中体现

liaohan.net nblax520.com

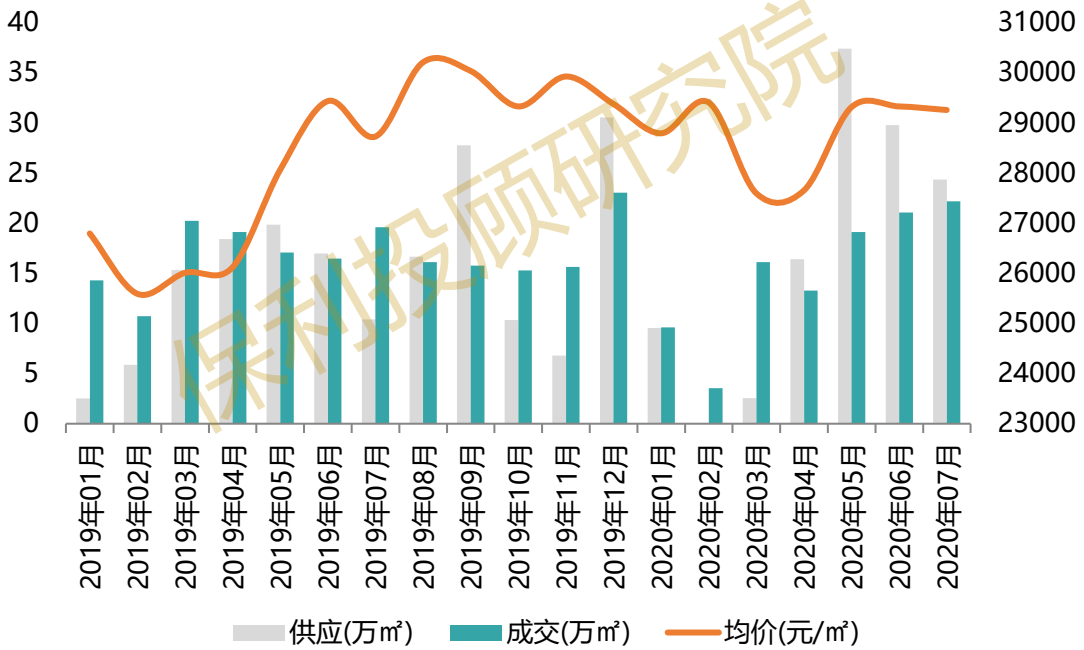
lax889889.com 299520.xyz

05 分区楼市特征-近郊区

成交环比微增，黄埔热度较高，番禺动作较少

7月近郊两区整体供应24.4万㎡，同比大增135%，环比有所回落；成交22.2万㎡，同比增13%，环比微增5%。**分区域看，黄埔**整体热度高于番禺，成交同比增超4成，知识城刚需流量项目保利拾光年等续销理想，区府板块黄埔中央城等多项目通过渠道带客提升整体热度。后市旧改拆迁需求有一定支撑；**番禺**本月开盘较少，成交同比下降近20%，仅亚运城推新组团维持区域整体热度。

图：近郊区域新建商品住宅市场供求价



图：近郊新建商品住宅市场情况及后市趋势

区域	7月供应量	7月成交量	市场整体情况	个盘表现
黄埔	**供应**:14.4万㎡ **同比**:+129% **环比**:-16%	**成交**:14.9万㎡ **同比**：+41% **环比**：+15%	• **整体延续6月热度，知识城刚需流量项目续销理想；区府板块项目通过渠道带客提升热度**	• 中央城、大壮名城等多以一口价等包装优惠促进成交
番禺	**供应**:50.2万㎡ **同比**:+143% **环比**:-22%	**成交**:7.26万㎡ **同比**：-20% **环比**：-11%	• **年中节点后市场整体较为平稳，本月仅亚运城一个项目大幅加推**	• 亚运城开盘去化理想，维持区域整体热度

资料来源：保利投顾研究院整理
备注：近郊包括番禺、黄埔

liaohan.net hblax520.com

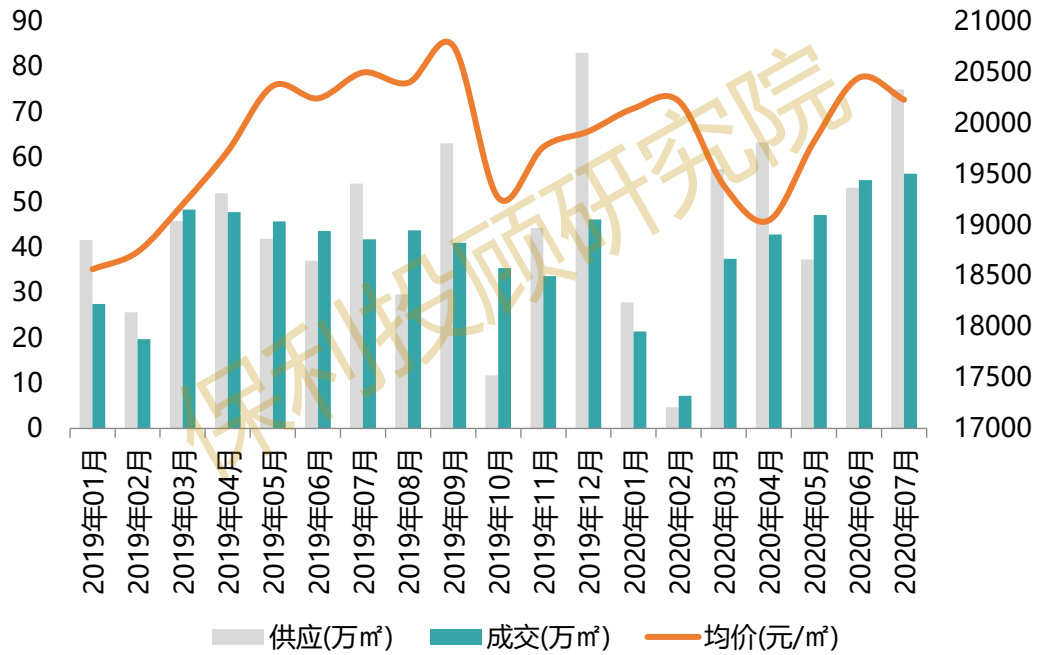
lax889889.com 299520.xyz

05 分区楼市特征-远郊区

南沙受深莞外溢拉动明显，花都个盘表现突出，两区后续人才政策或有收紧可能

7月远郊四区整体供应75万㎡，同比上升39%，环比增41%；成交56万㎡，同比上升33%，环比基本持平。其中**南沙**受深圳、东莞外溢客群影响明显，供应提速，整体热度较高，8月恒大阳光半岛等项目开盘，人气或将进一步上升；**增城**整体平稳，深莞外溢客较少，碧桂园云顶等部分项目降价走量，效果较好；**花都**融创文旅城个盘带动成交增长，但近期有传将收紧人才政策，不确定性增加；**从化**市场来访、成交维持低位。

图：远郊区域新建商品住宅市场供求价



图：远郊新建商品住宅市场情况及后市趋势

区域	7月供应量	7月成交量	市场整体情况	个盘表现
增城	**供应**:24.1万㎡ **同比**：+30% **环比**：+37%	**成交**:24.3万㎡ **同比**：+39% **环比**：+1%	• **整体平稳，有少量莞深外溢客**，营销动作常规，客户对价格敏感，降价走量效果较好	• 碧桂园云顶降价加推，去化较此前有所提升
南沙	**供应**:15.5万㎡ **同比**：+82% **环比**：+73%	**成交**:15万㎡ **同比**：+21% **环比**：-3.2%	• **承接莞深外溢客群，热度上升明显，整体供应增加，8月多项目开盘开盘在即，市场人气或将持续上升**	• 7月后两周多个项目来访整体提升10-20%
从化	**供应**:1.3万㎡ **同比**：-82% **环比**：-82%	**成交**:5万㎡ **同比**：+12% **环比**：-4%	• 市场偏冷，新增供应不足	• 各项目来访、成交维持低位
花都	**供应**:9.4万㎡ **同比**：+42% **环比**：+85%	**成交**:12万㎡ **同比**：+62% **环比**：+18%	• 整体热度较高，但**后续人才政策可能收紧**，或带来市场转冷	• 融创文旅城持续热销，本月成交超3万㎡，雅宝新城1万㎡，越秀滨湖臻品1万㎡

资料来源：保利投顾研究院整理
备注：远郊包括南沙、增城、从化及花都

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

08 成交排行榜

保利、越秀、万科销售金额排名前三，成交前十项目多集中增城、黄埔

房企成交方面，本月保利发展以19.7亿元排名房企签约金额首位，越秀（16.9亿元）、万科（12.5亿元）分列2、3位；**商品住宅项目签约面积排名方面**，保利拾光年以3.66万㎡排名第一，亚运城、融创文旅城分列2、3位。成交前十项目多集中于增城、黄埔两区。

图：广州7月房企商品住宅成交金额排名

排名	房企	成交金额（亿元）	成交面积(㎡)
1	保利发展	19.7	60374
2	越秀地产	16.9	56197
3	万科	12.5	56022
4	碧桂园	10.5	39576
5	珠江实业	7.9	17755
6	融创中国	7.0	34220
7	中海地产	6.6	21831
8	新世界发展	6.6	13112
9	华润置地	4.9	11972
10	实地集团	4.8	17684

说明：本数据非房企认筹数据，而是综合签约、房企申报等口径来源的数据

数据来源：保利投顾研究院整理

图：广州7月商品住宅项目签约面积排名

排名	项目	房企	区域	板块	成交面积（㎡）	成交金额（亿元）
1	保利拾光年	保利发展	黄埔区	知识城	36601	8.23
2	亚运城	碧桂园	番禺区	石基板块	31670	8.55
3	融创文旅城	融创中国	花都区	山前大道	30631	6.45
4	万科幸福誉	万科	黄埔区	知识城	29532	6.86
5	敏捷绿湖首府	敏捷集团	增城区	石滩	22622	3.11
6	湖山花园	合生创展	增城区	新塘	16372	3.15
7	南沙滨海花园	越秀地产	南沙区	金洲	16169	3.77
8	品秀星图	越秀地产	增城区	新塘	15448	3.78
9	逸翠庄园	长江实业	增城区	朱村	14175	2.68
10	实地常春藤	实地集团	黄埔区	长岭居	14060	3.65

说明：本数据非认筹数据

数据来源：保利投顾研究院整理

保利投顾研究院

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

市场总结与预判

楼市“淡季不淡”，成交势能维持，后市供应有保障，成交可期

楼市7月总结

- **供应**：年中节点后**供应仍维持高位**，环比微增5%，同比↑**61.6%，**近郊与南沙同比增长强劲，远郊环比增长多；后市供货较充足
- **成交**：**“淡季不淡”**，成交强劲，7月新房成交93万㎡，同比↑**23%**（花都、增城、黄埔同比增幅四成及以上），环比基本持平；二手房成交127.4万㎡，同比↑**33%**，环比↑**10%**（连续5个月上升），创2018年下半年来新高，“卖一买一”链条持续激活。7月整体热度维持6月水平，一是经济修复向好、货币环境宽松；二是供应放量带动
- **客户**：**深莞外溢主要辐射南沙**，增城承接少量，其余区域客户变化不明显

后市预判

环境：人才政策有小幅收紧趋势

经济：广州经济继续复苏，基建将继续发力，制造业复苏空间较大

行业环境：广州环境整体维稳，部分前期人才政策放松幅度较大区域或有小幅收紧可能

土市：平淡态势延续

7月总结：供应年内新高，成交下跌，底价成交居多，流拍增多

后市预判：总体平淡，8月供应较少，建议投资重心回归中心城区和优质地段

楼市：供应有保证，成交势能较好

8月底-9月可能迎来供应高峰，迎接九十月传统旺季，成交势头较好，值得期待

中心城区：总体较稳，白云竞争加剧

近郊：黄埔供应有保证，番禺去化存一定压力

远郊：南沙受莞深外溢需求拉动，但花都、南沙人才政策有收紧可能

保利投顾研究院

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

保利投顾研究院

业务联系：赵先生15521229620
邮箱：research@polyic.cn

咨询服务领域

市场监测研究

- 宏观及行业政策及影响分析
- 土地市场监测
- 新房及二手房监测
- 典型项目剖析
- 房地产市场趋势研判

投资策略研究

- 城市群/都市圈投资价值及进驻策略研判
- 城市进入研究
- 城市/区域/板块深耕投资策略研究
- 地块投资可研

项目前期研究

- 项目前策定位
- 商业定位及运营研究
- 产业规划及运营研究
- TOD/文旅/产业等特色项目前期研究

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

如果群里报告过期

请加微信联系我索取最新

1、每日微信群内分享7+最新重磅报告;

2、每日分享当日华尔街日报、金融时报

3、如果看到群里报告过期了，请扫码联系

4、行研报告均为公开版，权利归原作者所有，仅分发做内部学习

扫一扫二维码后台回复 加群

加入“研究报告”微信报告群。

liaohan.net nblax520.com